

Arch. Véronique Pascale
 via esperanto, 2 - 11100 Aosta
 TEL. FAX 0165/306329 E-mail: veroniquepascale@libero.it

Ing. Andrea Florio
 Via Monte Solarolo 26 - 11100 Aosta
 TEL 0165/40735 FAX 0165/40735 E-mail andrea.flo@libero.it

Arch. Alder Tonino
 Viale Federico Chabod 44 - 11100 Aosta
 TEL 0165/235302 FAX 0165/235302 E-mail alder@siteonline.it

DATA febbraio 2007	PIANO URBANISTICO DI DETTAGLIO DI INIZIATIVA PRIVATA (art.49 L.R. 11/98)	
AGG novembre 2008		
SCALA	COMUNE DI Aosta	LOCALITA' Area di trasformazione AT1 Dora Borgnalle
SCALA 1:200	COMMITTENTE soc. Ediltre s.r.l. soc. VDA Structure s.r.l.	
TAVOLA A	relazione tecnico illustrativa	
	COLLABORATORE Arch. Valentina BRUNO	PROGETTISTA Arch. Véronique PASCALE

PREMESSA

Il presente PUD di iniziativa privata è stato oggetto di una prima progettazione a cura dell'Arch. Alder Tonino, presentata in data novembre 2004, con richiesta di un parere preventivo al Comune di Aosta. La Commissione Edilizia comunale ha risposto con lettera del 18/05/2005 prot. 91/18318. Le osservazioni formulate si possono così sintetizzare:

- studio di soluzioni alternative circa la distribuzione dei volumi, cercando eventuali accorpamenti,
- l'impostazione altimetrica deve essere più rispettosa delle quote planoaltimetriche esistenti in modo tale da presentare un minor impatto nei confronti degli edifici del quartiere ad est,
- possibilità di traslare i volumi verso ovest in modo tale da penalizzare il meno possibile gli edifici esistenti ad est.

L'impostazione generale del presente studio progettuale ha fondato il suo iter partendo proprio da queste indicazioni e ha dato vita ad un nuovo complesso edilizio, di concezione completamente nuova per composizione, struttura e articolazione dei volumi.

A seguito della presentazione del progetto di PUD, prot. n. 11946 del 28 marzo 2007, il comune di Aosta ha richiesto, con lettera del 8 gennaio 2008, alcune integrazioni al progetto presentato.

A seguito delle integrazioni presentate in data 21 luglio 2008, prot. 26825, il comune ha evidenziato con lettera del 6 ottobre 2008 prot. 91/37979 alcune problematiche in merito alle aree in cessione, richiedendo inoltre alcune ulteriori sistemazioni al progetto. Dopo alcuni incontri effettuati con gli uffici tecnici del comune sono state concertate le aree in cessione che risultano essere di interesse per l'amministrazione comunale. Non presentando tali aree la dimensione richiesta per la realizzazione del progetto precedentemente presentato, e non essendo per il momento possibile, come comunicato dal comune nella stessa lettera, il ricorso alla "cessione di superfici abitabili o di aree non comprese all'interno dell'area di trasformazione" o la "monetizzazione delle stesse", le dimensioni del progetto sono state diminuite eliminando due fabbricati in modo da soddisfare con le cessioni disponibili i parametri del PRGC. La realizzazione di questi due fabbricati verrà valutata successivamente, a seguito dell'approvazione definitiva della variante generale di adeguamento al PTP, come citato dal comune.

La presente relazione si accompagna al nuovo progetto modificato secondo le indicazioni del comune di Aosta.

1. DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Caratteri generali

L'area interessata dal presente PUD di iniziativa privata, si colloca sul lato occidentale del Quartiere Dora della città di Aosta.

Nel PRGC essa è evidenziata come sub-area "ZTD4" – zona di trasformazione urbana (art. 18 NTA), all'interno dell'area di trasformazione Dora Borgnalle AT1.

Essa è suddivisa in varie proprietà ed è censita al Catasto Terreni del Comune di Aosta al Foglio 58, mappali n. 51, 61, 460, 486, 488 per una superficie complessiva pari a 11581 m². La particella foglio 58 n. 488 è di proprietà della Società Vallée d'Aoste Strutture s.r.l. mentre le altre appartengono alla Società Ediltre s.r.l e ad altri privati che hanno delegato la Società Ediltre s.r.l (vedi compromesso allegato alla pratica con atto di delega).

Il terreno su cui sorge il complesso edilizio in progetto si colloca indicativamente alla quota di 577.5 metri s.l.m., confina ad ovest con Via Lavoratori Vittime del Col du Mont, a sud con Via Amato Berthet, ad est con gli edifici più occidentali del Quartiere Dora e a nord con un'area sotto vincolo di viabilità. Sul lato ovest, tra il terreno oggetto del presente PUD e i condomini privati del Quartiere Dora, esiste un mappale di proprietà comunale, attualmente occupato in parte da colture a orto in parte da parcheggi. All'angolo nord-ovest del lotto è presente la rotonda di collegamento tra via Lavoratori Vittime del Col du Mont e via Valli Valdostane.

Il piano di campagna del terreno oggetto di intervento risulta essere mediamente ad una quota di -2 metri rispetto alle adiacenti strade sui lati ovest e sud, risultando quasi infossato e nascosto, mentre è posto ad una quota più alta rispetto ai cortili degli adiacenti condomini presenti sul lato est. L'andamento planimetrico attuale presenta una modesta pendenza lungo l'asse nord-ovest/sud-est. Nell'area oggetto di intervento non sono presenti né edifici né infrastrutture significative: attualmente risulta in uso una coltura a prato irriguo e viene praticata la fienagione stagionale.

Caratteri paesaggistici

Il sito si trova in leggera depressione rispetto ai suoi fronti nord, ovest e sud. Le infrastrutture presenti su questi lati (muro di cinta della Cogne Acciai Speciali ad ovest, recinzioni, passerella pedonale sulla ferrovia e strada statale a nord), di conseguenza, costituiscono una serie di barriere visive verso i fondali montagnosi. Sul lato est, inoltre, la presenza dei fabbricati del quartiere Dora risulta a sua volta barriera sul fondale paesaggistico del fondo valle.

Il contesto paesaggistico nel quale verrà inserito il nuovo complesso edilizio, come illustrato dalla documentazione fotografica, risulta di tipo urbano con densità edilizia abbastanza elevata.

Caratteri antropici

L'area si trova al limite occidentale del Quartiere Dora che presenta destinazioni d'uso prevalentemente di tipo residenziale. Sul lato occidentale del lotto invece è presente Via Lavoratori Vittime del Col du Mont (strada considerata ad oggi ad alta percorrenza di veicoli) che separa l'intero quartiere dalle imponenti infrastrutture della zona industriale della Cogne Acciai Speciali.

L'intervento si presenta quindi come il logico completamento del quartiere sul suo lato ovest, andando a ricucire lo sfilacciamento edilizio attuale, propone insediamenti antropici coerenti con quelli presenti ad est.

2. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intero progetto ha lo scopo di riqualificare e il completare un'area posta al margine di un quartiere fortemente popolato di Aosta, fornito di tutte le infrastrutture pubbliche principali (chiesa, palestra, scuole, ristoranti ed esercizi pubblici di vario genere), a cui si aggiungono la progettazione in fase definitiva di un parco attrezzato nella zona sud-ovest del quartiere, la riorganizzazione di tutta la viabilità interna, i percorsi ciclabili previsti dal progetto del contratto di Quartiere e la prossima realizzazione di una struttura scolastica polmone a servizio di tutta la città di Aosta.

L'impostazione del nostro progetto si pone in antitesi rispetto alle infrastrutture industriali limitrofe, ma cerca, al contrario, un dialogo con il tessuto edilizio esistente. Le abitazioni storiche del quartiere presentano una tipologia "a casetta" di forma rettangolare, limitata ai tre piani fuori terra, con il tetto classico a due falde; l'orientamento è per lo più nord-sud lasciando un'impronta marcata nel tessuto viario e pubblico, infatti le strade hanno andamento rettilineo e i cortili sono centrali ai complessi. Le nuove abitazioni condominiali oggi in costruzione all'estremità est del quartiere, invece, sono di circa 7/8 piani fuori terra a pianta quadrata.

Sulla base del contesto esistente, l'idea è stata quella di riprendere le due tipologie edilizie, cercando di integrarle:

- "a casetta" di 3 piani fuori terra

- edifici alti

La strategia adottata è quella dell'utilizzo di un unico modulo rettangolare con copertura a due falde, la cui disposizione si è ovviamente adattata alla conformazione obliqua del lotto; si è scelto un accorpamento sfalsato ma continuo (con strutture portanti perimetrali indipendenti ma attigue) per ricreare una corte centrale rivolta, per meglio integrarsi, verso il quartiere con quattro edifici di altezza 5 e 3 piani (oltre al piano pilotis) alternati. Questo tipo di composizione planivolumetrica va a porsi come barriera visiva per nascondere i capannoni della Cogne, ponendosi come lama di delimitazione. Nell'angolo nord il modulo diventa doppio e si alza per 5 piani fuori terra (oltre il piano pilotis), quasi a rivaleggiare i grossi condomini esistenti sulla stessa direttiva che si affacciano a nord sul parcheggio comunale.

A fianco a quest'ultimo, **nella porzione più a sud del lotto, si profila il complesso a destinazione direzionale, articolato in volumi di differente altezza quasi completamente vetriati con un'altezza massima di 5 piani fuori terra.**

Come si deduce dalle tavole grafiche, il progetto prevede la possibilità futura di ampliare il complesso residenziale integrando un quinto fabbricato di 5 piani fuori terra (oltre al piano pilotis) sul lato ovest e un edificio con tipologia “a torre” a pianta quadrata di 5 piani fuori terra (oltre al piano pilotis) posto a sud della corte centrale. In questa fase viene già prevista la realizzazione degli interrati dei fabbricati citati. La realizzazione delle parti fuori terra potrà essere eventualmente possibile nel caso in cui, in accordo e secondo l’interesse dell’amministrazione Comunale, si trovassero ulteriori accordi in merito alle superfici in cessione eventualmente a seguito dell’approvazione definitiva della Variante generale di adeguamento al PTP (come illustrato in premessa e nel successivo capitolo 5 “Aree in cessione e bozza di convenzione”).

L'accessibilità

Il progetto nasce quale naturale continuità del Quartiere stesso, la cui caratteristica fondamentale è un’impostazione altimetrica rispettosa delle quote planoaltimetriche attuali, in modo tale da presentare un minor impatto nei confronti degli edifici del Quartiere: seguendo questa logica si è cercato di non frapporre nessuna barriera fisica né visiva tra l’esistente ed il nuovo intervento. Ecco perchè la scelta di evitare di tagliare in due il tessuto edilizio con un nuovo asse viario parallelo a Via Lavoratori Vittime del Col du Mont, nonostante il flusso di traffico che verrà ad incrementarsi; si stima, infatti, che verranno realizzati circa 56 alloggi e 34 uffici con una popolazione ipotizzabile di circa:

-	56 alloggi * 2.5 persone/alloggio=	140 persone
-	34 uffici * 1.5 persone/ufficio =	51 persone
	Totale	= 191 persone

Considerando, inoltre, i 255 posti auto/box a servizio del residenziale e 89 posti auto a servizio degli uffici, la quantità di automobili che transiterebbe sarebbe ingente ed è necessario mantenere i due flussi (residenziale e terziario) distinti, con due diverse vie di accesso.

L'ingresso al lotto residenziale si innesta sulla rotonda alla francese esistente all’angolo nord-ovest, garantendo buona visibilità e scorrimento veloce. La strada di accesso al complesso diventa una strada privata a gestione condominiale e conduce al cortile centrale con pochi posti auto, limitati al solo carico-scarico, nonché alla rampa di accesso ai posti auto interrati. La corte centrale, concepita quale luogo di aggregazione e di rappresentanza del complesso è organizzata con percorsi pedonali, spazi verdi, panchine, diventando facilmente fruibile da ogni tipo di utenza (bambini, anziani, ecc.); resta comunque in parte carrabile, per assicurare l'accessibilità alle abitazioni (traslochi, carico scarico materiale ingombrante...).

L'ingresso al lotto degli uffici, a seguito di un incontro con l'Arch. Domenico Salvador (Dirigente per la Viabilità del Comune di Aosta), viene realizzato su via A. Berthet, in prossimità di una rotonda alla francese di nuova realizzazione all'incrocio tra Via A. Berthet e Via Lavoratori Vittime del Col du Mont. Tale nuova rotonda dovrà essere dimensionata anche sui flussi di traffico prevedibili a seguito della realizzazione dell'edificio a destinazione uffici di proprietà di Vallée d'Aoste Structure srl. Le dimensioni della rotonda dovranno essere tali da non interferire con l'area di proprietà C.A.S.. Si rimanda alle successive fasi di progettazione la definizione puntuale e le verifiche di dettaglio e di dimensionamento della rotonda. Tale rotonda potrebbe, se l'amministrazione comunale lo ritiene utile, essere realizzata in scorporo degli oneri di concessione.

Impostazione planoaltimetrica del progetto rispetto al quartiere

L'integrazione tra nuovo e preesistente è stato ricercato nello studio della tipologia abitativa, nella continuità fisica e nella distribuzione degli edifici a "C" quasi a creare un abbraccio rivolto al Quartiere, come per concludere un intervento che pare quasi non risolto.

Come già ribadito e sottolineato in precedenza, si è cercato in tutti i modi un' impostazione altimetrica rispettosa delle quote planoaltimetriche esistenti, in modo tale da presentare un minor impatto nei confronti degli edifici esistenti; sulla base, però, delle precise indicazioni fornite dall'Ing. Raffaele Rocco (Coordinatore del Dipartimento Territorio, Ambiente e Lavori Pubblici), per l'acquisizione del parere dell'Autorità Idraulica, ricadendo il lotto in fascia C degli ambiti inedificabili per esondazione, il progetto ha dovuto adattarsi alle indicazioni forniteci, andando a modificare pesantemente l'idea di partenza.

Secondo le nuove disposizioni ci è stato chiesto di costruire una barriera di altezza 1,50 metri attorno a tutta l'area interessata dalla progettazione, per impedire il rischio di allagamento dei locali interrati e dei piani terra degli edifici in occasione di eventi alluvionali (vedi relazione geologica allegata). Questa barriera si concretizza con il posizionamento di rampe a schiena d'asino nelle strade di accesso agli edifici, con il posizionamento di muri in c.a. lungo tutto il perimetro del complesso e con il rialzamento di tutte le bocche di areazione degli interrati.

Su indicazione del comune di Aosta al punto 5.a., l'intero complesso è stato abbassato di 73 cm, portando la quota di imposta dei fabbricati alla quota attuale della rotonda esistente nell'angolo nord – ovest, in modo da limitare l'impatto con il quartiere esistente.

Per raccordare il salto di quota con il Quartiere potrebbe essere interessante rivalutare il progetto della pista ciclabile e del viale alberato previsto a suo tempo nel mappale di proprietà comunale, dal progetto del Contratto di Quartiere II.

Specifiche progettuali

Complesso residenziale

La piastra degli interrati occupa l'intera area sotto gli edifici residenziali e si estende sotto la piazza per tre livelli sotto il piano di campagna: il primo è occupato da posti auto, il secondo da box di pertinenza degli alloggi e il terzo da box che sicuramente saranno messi in vendita per i residenti del Quartiere Dora, vista la forte richiesta, e collegati direttamente allo stesso tramite un vano scala dedicato.

Gli edifici a “stecca” sono composti da blocchi sfalsati a modulo rettangolare con collegamento centrale sporgente completamente vetrato per illuminare le scale e l'ascensore anch'esso vetrato. Le altezze dei fabbricati si alternano e a seconda del volume, cambiano le metrature degli alloggi, impostando delle unità abitative in duplex nei piani 4°-5°. Il modulo rettangolare della pianta non viene però percepito nei prospetti, in quanto i volumi rientrano gradualmente sui 4 fronti, a favore di ampie terrazze. Il gioco di corpi aggettanti e rientranti viene accentuato anche con l'uso dei materiali di finitura (mattoni paramano e intonaco) che accentuano la struttura a terrazzamenti.

Complesso uffici

Il fabbricato risulta articolato in tre volumi con altezze differenti comprensive del piano pilotis: tre piani fuori terra il blocco ad ovest e cinque piani fuori terra il blocco ad est, il corpo scale e ascensore per i collegamenti verticali svettano con la torre vetrata, sovrastando i restanti volumi.

Il piano terra è organizzato su pilotis, mentre il piano primo è la piattaforma di lancio dei differenti volumi; i successivi piani sono molto lineari, completamente vetrati e schermati da una struttura metallica bris-soleil verso sud. I rivestimenti esterni sono in lamiera metallica, così come le coperture a unica falda inclinata. La struttura portante è a pilastri in c.a. Nell'interrato viene prevista la realizzazione 89 posti auto divisi in tre piani.

I benefici del nostro progetto

- una maggiore offerta di alloggi e uffici in una zona dove la richiesta è elevata
- la riqualificazione del quartiere realizzando un luogo di aggregazione “la corte” con aree verdi, panchine e zona gioco per bimbi
- posti auto e box ai piani interrati in vendita ai residenti del Quartiere, con una sensibile diminuzione del numero di automobili nei cortili e ai bordi delle strade

Gestione inerti

L'opera prevede la realizzazione di un imponente scavo la cui profondità massima si aggira intorno ai 10 metri dal piano di campagna e le cui dimensioni sono all'incirca di 120m x 45m;

lo scavo più importante è quello dell'ampia piastra delle autorimesse che si sviluppa per tre piani interrati.

Con una certa approssimazione si possono valutare le seguenti quantità di materiale di risulta:

Complesso residenziale ed autorimessa interrata = 40.000 m³

Complesso terziario ed autorimessa interrata = 6.000 m³

Totale = 46.000 m³

Sulla base delle considerazioni desunte dalla relazione geologica allegata alla presente, in questa fase si può presumere che ad una profondità di circa 2 o 3 metri, il materiale reperito possa assumere caratteristiche interessanti per un suo reimpiego come materiale di sottofondo, drenaggio o in generale come materiale inerte. Di conseguenza possiamo considerare che:

60 % * 46.000 m³ = 27. 600 m³ materiale da reimpiegare all'interno del cantiere stesso o in altri cantieri;

15 % * 46.000 m³ = 6.900 m³ materiale da impiegare come terreno fertile.

25 % * 46.000 m³ = 11.500 m³ materiale da smaltire in discarica.

Gestione R.S.U.

I nuovi complessi previsti comporteranno una notevole produzione di rifiuti, che necessita di uno spazio di raccolta molto ampio, ben accessibile da ogni utente del complesso e soprattutto proporzionato in base alle varie esigenze. Oltre alla gestione dei rifiuti solidi urbani lo spazio di raccolta è stato dimensionato per accogliere anche tutti i materiali da riciclaggio.

Nella tavola 8 sono indicate le due aree di alloggiamento dei R.S.U.: una specifica per il complesso residenziale e una per gli uffici. Le aree di raccolta sono situate sulla proprietà privata del complesso e si prevede fin d'ora di usufruire di un servizio a pagamento, offerto da una cooperativa, per spostare i vari cassonetti lungo la strada pubblica per il ritiro del materiale da parte degli automezzi comunali; questa soluzione evita di posizionare i cassonetti lungo la strada pubblica (soluzione antiestetica, molto ingombrante e di difficile accessibilità dall'utenza) e permette di creare un ricovero al chiuso.

Il dimensionamento dei locali è stato concordato in tal maniera:

Complesso residenziale

raccolta indifferenziata: 2 bidoni da 1.100 litri di capacità

raccolta plastica: 2 bidoni da 1.100 litri di capacità

raccolta carta: 2 bidoni da 660 litri di capacità

raccolta vetro /lattine: 2 bidoni da 660 litri di capacità

spazio per la raccolta del cartone

Complesso uffici

raccolta indifferenziata: 1 bidone da 660 litri di capacità

raccolta plastica: 1 bidone da 660 litri di capacità

raccolta carta: 2 bidoni da 660 litri di capacità

raccolta vetro /lattine: 1 bidone da 360 litri di capacità

spazio per la raccolta del cartone

3. INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

Tutti gli interventi e le modalità di allacciamento sulle linee infrastrutturali sono stati concordati con i gestori dei servizi interessati. In linea di massima le infrastrutture esistenti risultano adeguatamente dimensionate per le opere previste dal presente strumento urbanistico. Per ogni precisazione si fa riferimento agli elaborati grafici riportati alla tavola 4.

Reti fognarie

Sul lato est del lotto interessato, in adiacenza al confine particellare, è presente una linea fognaria ad una profondità di -3.50 metri nel punto più a nord del lotto e -5.00 nel punto più a sud. La tubazione è composta da un tubo ovoidale con dimensioni 100 * 65 cm.

In progetto viene previsto il parziale spostamento della linea fognaria in modo da permettere le operazioni di scavo previste. L'allacciamento potrà essere effettuato lungo la linea esistente. La definizione dei punti precisi è demandata alla progettazione esecutiva.

Reti di raccolta delle acque piovane

Lungo via A. Berthet, al di sotto del sedime stradale, ad una profondità pari a circa 1,50 metri, è presente un cunicolo tecnico all'interno del quale è situata una tubazione di raccolta delle acque piovane con diametro pari a 250 mm. Tale condotta si collega in direzione ovest con la linea che passa al di sotto di Via Lavoratori Vittime del Col du Mont

E' in previsione la costruzione nel corso del 2007 di un'altra linea di raccolta delle acque bianche che dovrebbe attestarsi lungo via A. Berthet in corrispondenza dell'angolo sud-est del lotto in oggetto.

In progetto, le acque piovane potranno essere convogliate nella tubazione di raccolta presente sul lato sud o nei canali irrigui adiacenti che rimangono inalterati.

Acquedotti

Esiste un acquedotto con diametro 80 mm che corre parallelo al confine del lotto sul lato est. Come indicato dagli uffici tecnici del comune di Aosta tale linea è piuttosto datata e presenta numerosi problemi di perdite.

Una seconda linea di acquedotto parte dal pozzetto presente a sud-est dell'area dove arriva la linea di cui sopra e all'interno del cunicolo descritto al punto precedente arriva a congiungersi con la linea presente al di sotto di Via Lavoratori Vittime del Col du Mont. La tubazione è di recente costruzione e presenta un diametro pari a 160 mm.

L'allacciamento all'acquedotto potrà essere effettuato sulla linea presente sulla via A. Berthet o via Lavoratori - vittime del Col du Mont.

Reti elettriche a media tensione e cabine di trasformazione

All'interno del sedime stradale di via Lavoratori - vittime del Col du Mont è presente una linea interrata a media tensione (15.000 volt) di collegamento tra una linea aerea (15.000 volt) che arriva ad un palo presente sul lato sud e una cabina di trasformazione presente sul lato sud-ovest della rotonda esistente a nord-ovest del lotto.

In considerazione delle tipologie e del numero di utenze previste, su indicazione degli uffici della Deval si evidenzia la necessità di predisporre due nuove cabine di trasformazione media-bassa tensione a servizio dell'area. L'alimentazione alle cabine potrà avvenire direttamente dalla linea a media tensione presente nel sedime stradale adiacente e dalle cabine stesse si dirameranno le alimentazioni ai vari corpi di fabbrica.

Reti telefoniche

All'interno dell'area in direzione est-ovest una linea telefonica secondaria aerea attraversa il lotto in corrispondenza circa della sua metà; all'interno del sedime stradale di via Lavoratori - vittime del Col du Mont è presente una linea interrata principale.

La linea aerea esistente che attraversa l'area oggetto di intervento va spostata per permettere l'esecuzione dei lavori. La derivazione potrà essere fatta direttamente dalla dorsale presente nel sedime stradale di Via Lavoratori Vittime del Col du Mont.

Analogamente le alimentazioni ai nuovi complessi previsti potranno avvenire dalla dorsale a partire dai pozzetti presenti all'interno del sedime di via Via Lavoratori Vittime del Col du Mont.

Reti per il trasporto di metano Italgas

Oltre alle linee secondarie di alimentazione dei condomini adiacenti esiste una linea dorsale principale all'interno del sedime stradale di via Valli Valdostane.

Le alimentazioni ai vari corpi di fabbrica potranno essere derivate direttamente dalla condotta presente in via Valli Valdostane.

Canali di irrigazione a pelo libero

Nell'area sono presenti tre canali a pelo libero per l'irrigazione a scorrimento dell'area. Il tubo di alimentazione in cemento con diametro 500 mm è situato in corrispondenza della rotonda, da questo si derivano i tre canali superficiali: due lungo i due perimetri est ed ovest e uno nella parte centrale in corrispondenza dei confini particellari, tutti e tre con direzione nord-sud. Il canale

centrale presenta delle paratie intermedie che vengono chiuse manualmente per permettere l'irrigazione a scorrimento dei terreni adiacenti; l'acqua che non viene assorbita dal terreno viene naturalmente convogliata negli altri due canali superficiali presenti sui due lati est ed ovest. Il canale centrale e quello ad ovest vengono raccolti in un pozzetto in cemento presente a sud dove, in seguito all'attraversamento di via Bérthet in un tubo in cemento con diametro 500 mm vengono convogliati nella condotta principale che presenta diametro 800 mm. Analogamente il ramo est viene convogliato in un pozzetto in cemento a sud dove tramite un attraversamento viene anch'esso riversato nella condotta centrale.

Il canale centrale dovrà ovviamente essere eliminato per lasciare spazio al nuovo complesso, mentre i due canali laterali potranno essere intubati con la realizzazione di alcune vasche di accumulo per garantire l'irrigazione dell'area lungo i tracciati esistenti.

Interventi prioritari

In ogni caso prima di iniziare le operazioni di scavo si prevede l'attuazione delle opere di urbanizzazione relativamente a:

- ✓ spostamento del tratto di fognatura che interagisce con l'interrato sul lato est;
- ✓ spostamento della linea telefonica che attraversa il lotto;
- ✓ intubamento dei canali di irrigazione superficiali;
- ✓ realizzazione della viabilità di accesso al complesso residenziale e al complesso uffici.

4. CONFORMITA' AL PRGC E AL PTP E AI VINCOLI GRAVANTI SULL'OPERA

PRGC VIGENTE

Il progetto risulta conforme al PRGC come risulta dalla tabella allegata alla presente relazione.

BOZZA DI PRGC DI ADEGUAMENTO AL PTP

Il progetto risulta conforme alla bozza di adeguamento del PRGC al PTP come risulta dalla tabella allegata alla presente relazione.

PTP

La carta di Assetto generale del PTP allegata alla presente individua per l'area un Sistema Urbano. L'art. 18 delle NTA del PTP identifica gli interventi ammessi in presenza di un sistema urbano. In particolare sono ammessi interventi TR2 (trasformazione), alla condizione C2 (strumenti urbanistici di dettaglio), per usi e attività di tipo: S, U1, U2 limitatamente ad attrezzature ricettive e di servizio. Nel caso specifico siamo in presenza di PUD (strumento attuativo), con un intervento di trasformazione (TR2) per usi di tipo residenziale (U1) e terziario (U1 e S1). L'intervento risulta coerente con il PTP.

Aree esondabili

La cartografia degli ambiti inedificabili per esondazione (art. 36 LR n. 11/98) individua per l'area in oggetto una fascia C. A questo proposito la relazione geologica allegata alla presente individua alcune prescrizioni recepite dal progetto di PUD. In particolare, in considerazione del fatto che durante l'alluvione dell'ottobre 2000 l'area e il quartiere adiacente sono stati interessati da un fenomeno di esondazione con livello di laminazione dell'acqua a circa 120 cm, viene prevista la realizzazione di una protezione sui 4 lati del lotto di altezza pari a 150 cm rispetto alle aree adiacenti realizzata con muri in c.a. o terre rinforzate. Inoltre in corrispondenza delle strade di accesso ai lotti un dosso garantisce la continuità del muro di protezione. Analogamente su indicazione del "Dipartimento territorio ambiente e risorse idriche", prot. n. 6413/DTA del 21/03/2008 viene previsto il rialzamento delle luci di areazione dei locali interrati.

ENAC

L'area in oggetto risulta inoltre assoggettata a vincolo rispetto all'altezza delle strutture da realizzare, in relazione al cono di involo dell'aeroporto segnalato dall'ENAC. In particolare il limite di altezza è dettato nel nostro caso specifico da un piano orizzontale posizionato ad una quota pari a 585,49 metri s.l.m. espresso in coordinate "utm". (tav.7)

Rischio rilevante

In adiacenza all'area in oggetto, in direzione ovest, è presente l'acciaieria Acciai Speciali Cogne. Tale area presenta al suo interno alcune attività a rischio rilevante ai sensi del Dlgs. 17 agosto 1998, n. 334. In particolare l'attività più vicina all'area in oggetto viene descritta nel Piano provvisorio di emergenza esterna dello stabilimento, edizione 2006 come:

*scenario 19; reparti di decapaggio; ipotesi di rottura tubazione con rilascio di HF < 40%, conseguente dispersione di acido fluoridrico con IDLH pari a 25 mg/m³, su una sfera di raggio 35 metri e un tempo di accadimento pari a 7,5*10⁻⁶ anni. Come si può vedere dall'estratto planimetrico allegato alla presente l'area in oggetto risulta esterna alle tre zone di sicuro impatto, di danno e di attenzione individuate dal Piano.*

Essendo l'area esterna alle zone individuate dal Piano provvisorio di emergenza dello stabilimento siderurgico Cogne, le problematiche connesse con un eventuale rischio di incidente risultano poco rilevanti.

Tuttavia, in questa fase, si sottolineano alcuni accorgimenti da considerare nelle successive fasi di progettazione: risulterebbe sconsigliabile l'impiego di impianti di condizionamento nei locali in quanto, in caso di evento, i filtri (agendo da spugne) diventerebbero punti di alta concentrazione di sostanze tossiche che verrebbero rilasciate negli ambienti in tempi successivi. Nel caso la realizzazione degli impianti di condizionamento risulti indispensabile, occorrerà prevedere una procedura che obblighi la sostituzione dei filtri prima della riaccensione dell'impianto. Il regolamento di condominio dovrà inoltre provvedere a informare gli abitanti sulle procedure di emergenza, in particolare con riferimento al riparo al chiuso come indicato nel Piano di Emergenza esterna della Cogne.

Infine, ai sensi del D.M. 09/05/2001 comma 4 art. 5 “*Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante*” dovrà essere rilasciato da parte dell'Autorità Competente il parere tecnico sull'intervento in oggetto.

5. AREE IN CESSIONE E BOZZA DI CONVENZIONE

Al presente progetto di PUD è allegata una bozza di convenzione nella quale sono indicate le aree in cessione secondo quanto indicato nella Planimetria generale in tavola 5.

Le aree individuate per la cessione, calcolate secondo i parametri definiti dalle N.T.A., consistono in zone già vincolate dal PRGC vigente a viabilità e in altre zone opportunamente concertate con gli uffici competenti.

Si ricorda inoltre che, a seguito degli incontri effettuati e della lettera del comune del 6 ottobre 2008, è stata evidenziata l'intenzione da parte dell'Amministrazione comunale di valutare, in sede di approvazione definitiva della variante generale del PRGC al PTP, l'introduzione di correttivi alla vigente normativa al fine di consentire, in alternativa alla cessione, la monetizzazione delle aree da cedere. Tale possibilità renderebbe attuabile la realizzazione dei due corpi di fabbrica attualmente stralciati e verrà valutata successivamente, a seguito delle decisioni dell'Amministrazione comunale in merito.

6. MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE, UNITA' MINIME DI INTERVENTO

In considerazione della presenza di due distinti proprietari, che realizzeranno due tipi di destinazione d'uso differenti, si evidenziano due macro lotti:

1. realizzazione di edificio per uffici, relativa autorimessa interrata, e sistemazioni esterne (712 giorni);
2. realizzazione di edifici per residenze, relativa autorimessa interrata e sistemazioni esterne (1825 giorni).

Il secondo lotto si divide a sua volta in quattro sotto lotti relativi a:

2. Realizzazione dell'intera autorimessa interrata e degli interrati adiacenti (712 giorni);
3. realizzazione dei due corpi di fabbrica a nord (712 giorni);
4. realizzazione dei due corpi di fabbrica a nord-ovest (712 giorni);
5. realizzazione dei due corpi di fabbrica a sud-ovest (712 giorni);

La sequenza temporale, la sovrapposizione indicativa tra i diversi lotti e la geometria dei lotti sono individuati nella tavola denominata "Unità minime di intervento e tempi di attuazione" allegata alla presente.

L'inizio dei lavori sarà legato ai tempi tecnici necessari all'ottenimento della Concessione edilizia, presumibilmente entro 3-5 mesi dall'approvazione del presente studio.

Il tempo utile per l'attuazione del presente PUD può essere stimato in circa 5 anni, anche se la sua validità, ai sensi di legge, è fissata in 10 anni.

7. STIMA PER INVESTIMENTI PER OPERE EDILI ED INFRASTRUTTURALI

La stima degli investimenti è stata effettuata mediante parametri desunti dalle pubblicazioni “Tipologie edilizie” del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano. La valutazione delle superfici è stata fatta a partire da un progetto planivolumetrico alla scala urbanistica e di conseguenza andrà puntualmente verificata in fase di progettazione municipale.

	SU	Costo		Totale
		[€/m2]		[€]
A (fabbricati)				
Totale residenziale	3.296,84	1.200,00		3.956.208,00
Autorimesse interrata residenziale				
Piano terzo interrato	2.576,00			
Piano secondo interrato	2.872,00			
Piano primo interrato	2.927,00			
Totale autorimesse interrata	8.375,00	600,00		5.025.000,00
Totale cantine e locali tecnici	1.442,40	600,00		865.440,00
Totale scale, porticati e balconi	3.571,70	800,00		2.857.360,00
Totale Terziario	1.316,62	1.300,00		1.711.606,00
Autorimesse interrata terziario				
Piano terzo interrato	1.054,00			
Piano secondo interrato	1.054,00			
Piano primo interrato	751,00			
Totale autorimesse interrata	2.859,00	600,00		1.715.400,00
Totale locali tecnici	28,00	800,00		22.400,00
Totale scale, porticati e balconi	865,30	800,00		692.240,00
Totale A				16.845.654,00

B (sistemazioni esterne)				
Aree verdi e sistemazioni esterne				
marciapiedi, percorsi pedonali e parcheggi esterni	1,00	105.000,00		105.000,00
Illuminazione esterna (a corpo)	1,00	30.000,00		30.000,00
Strada accesso interrato residenziale (a corpo)	1,00	80.000,00		80.000,00
Strada accesso interrato terziario (a corpo)	1,00	15.000,00		15.000,00
Totale B				230.000,00

C (allacciamenti e opere connesse)				
Acquedotto (a corpo)	1,00	35.000,00		35.000,00
Fognatura (a corpo)	1,00	50.000,00		50.000,00
Linea elettrica (a corpo)	1,00	120.000,00		120.000,00
Linea telefonica (a corpo)	1,00	15.000,00		15.000,00
Linea gas (a corpo)	1,00	20.000,00		20.000,00
Totale C				240.000,00

D (oneri concessionari)				
(vedi comp. di mas. dei contr. da versare al comune)				1.010.377,00
Totale D				1.010.377,00

E (spese tecniche di progettazione e generali)				
(8% di A+B+C)				1.385.252,32
Totale E				1.385.252,32

TOTALE (A+B+C+D+E)				19.711.283,32
---------------------------	--	--	--	----------------------

8. COMPUTO DI MASSIMA DEI CONTRIBUTI DA VERSARE AL COMUNE

Si riporta di seguito il computo di massima dei contributi da versare al comune come oneri concessori al momento del ritiro della Concessione Edilizia.

Tali oneri si dividono in: oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.

Nella valutazione del costo di costruzione i fabbricati vengono considerati come edifici di classe VI. A parte vengono considerate le autorimesse non connesse con le abitazioni e gli uffici. Tutte le superfici verranno dettagliate nelle successive fasi di progettazione municipale.

Urbanizzazione	Su	Costo	Totale
	[sup. utile]	[€/m2]	[€]
Residenziale	3296,84	75,75	249.735,63
Autorimesse non connesse	5229,26	40,40	211.262,10
Terziario	1316,62	101,00	132.978,62
Autorimesse non connesse	1052,46	40,40	42.519,38
Totale			425.233,63

Costo di costruzione	Su	Snr	Su+60%Snr	Costo	Aliquota	Totale
	[sup. utile]	[sup. non res.]	[m2]	[€/m2]	[%]	[€]
Residenziale	3296,84	5014	6305,24	870,71	5,3	290.971,88
Autorimesse connesse		3145,74	1887,444	870,71	5,3	87.101,07
Autorimesse non connesse		5229,26		600,00	5	156.877,80
Terziario (sr)	1316,62			1.300,00	5	85.580,30
Terziario (snr)		893		800,00	5	35.720,00
Autorimesse connesse		1806,54		600,00	5	54.196,20
Autorimesse non connesse		1052,46		600,00	5	31.573,80
Totale						585.143,25

Totale oneri	1.010.377
---------------------	------------------

9. VERIFICHE AI SENSI DELL'ART. 29 NTA DELLA VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL P.T.P.

comma 3a) Solare termico:

Sarà realizzato un sistema solare per la produzione di energia acqua calda sanitaria in modo da coprire l'intero fabbisogno energetico dell'organismo edilizio per tale produzione nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivo.

- Uffici:

- 34 uffici * 1.5 persone = 51 persone

comma 3a1) sarà garantita l'esposizione a sud con angolo azimutale +/-45°C dei pannelli (superficie calcolata 26 m²)

comma 3a2) per ottenere un rendimento ottimale dell'impianto i pannelli saranno posizionati con una inclinazione di 45° sul prato a sud dell'edificio destinato ad uffici, lunghezza 13 m, altezza 1.5 m per una superficie complessiva di circa 26 m² (i calcoli giustificativi saranno allegati in sede di progettazione esecutiva da consegnare prima dell'inizio dei lavori)

- Residenza:

- 56 alloggi * 2.5 persone = 140 persone

comma 3a1) sarà garantita l'esposizione a sud con angolo azimutale +/-45°C dei pannelli per un dimensionamento di 150 m² (ammissibili per la Legge Regionale 3/2006 166 m²)

comma 3a2) per ottenere un rendimento ottimale dell'impianto i pannelli saranno posizionati:

Prato vicino rampa e scala autorimessa: orientamento a Sud, pendenza 45°: 150 m²

(i calcoli giustificativi saranno allegati in sede di progettazione esecutiva da consegnare prima dell'inizio dei lavori)

comma 3b) Fotovoltaico:

sarà realizzato un sistema che utilizza fonti di energia rinnovabili per la produzione di energia elettrica nella dimensione minima di almeno 0,5 kW di picco installato per ogni 100 m² di superficie utile dell'edificio e per un minimo di 1 kW di picco installato (i calcoli giustificativi saranno allegati in sede di progettazione esecutiva da consegnare prima dell'inizio dei lavori).

- **Uffici:**

$$\text{SUA } 1316,62 \text{ m}^2 / 100 \times 0,5 \text{ kWp} = 6,58 \text{ kWp} \times 8,0 \text{ m}^2 = 52,66 \text{ m}^2$$

Parapetto a sud terrazzo piano secondo edificio ad uffici, pendenza 30°, lunghezza 20 m, altezza 1,5 m superficie inclinata 60 m²

- **Residenza:**

$$\text{SUA } 3296,84 \text{ m}^2 / 100 \times 0,5 \text{ kWp} = 16,48 \text{ kWp} \times 8,0 \text{ m}^2 = 131,87 \text{ m}^2$$

Coperture edifici lato nord: orientamento a Sud, pendenza 15°: 132.00 m²

comma 3e)

La quantità di acqua piovana raccolta annualmente secondo Din 1989 Regenwassennutzungsanlagen sarà di 1.350 m³. I serbatoi di raccolta saranno quindi pari ad 1/10 per complessivi 135 m³ formati da 9 serbatoi in PE AD da 15 m³ cadauno, divisi in 7 serbatoi per il blocco residenze e 2 serbatoi per il blocco uffici. I serbatoi verranno posizionati all'ultimo piano interrato delle due autorimesse.

Il consumo stimato considerando i dati suddetti sarà di 3409 m³ per gli usi domestici e di 4800 m³ per l'irrigazione con una copertura del fabbisogno annuo del 16%.

Sommario

PREMESSA.....	2
1. DESCRIZIONE DEI LUOGHI	3
Caratteri generali.....	3
Caratteri paesaggistici	3
Caratteri antropici	4
2. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	5
L'accessibilità.....	6
Impostazione planoaltimetrica del progetto rispetto al quartiere.....	7
Specifiche progettuali	8
I benefici del nostro progetto	8
Gestione inerti.....	9
Gestione R.S.U.....	9
3. INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE.....	11
Reti fognarie.....	11
Reti di raccolta delle acque piovane	11
Acquedotti.....	11
Reti elettriche a media tensione e cabine di trasformazione.....	12
Reti telefoniche	12
Reti per il trasporto di metano Italgas.....	12
Canali di irrigazione a pelo libero.....	12
Interventi prioritari	13
4. CONFORMITA' AL PRGC E AL PTP E AI VINCOLI GRAVANTI SULL'OPERA	14
PRGC VIGENTE.....	14
BOZZA DI PRGC DI ADEGUAMENTO AL PTP	14
PTP.....	14
Aree esondabili	14
ENAC.....	14
Rischio rilevante	15
5. AREE IN CESSIONE E BOZZA DI CONVENZIONE	16
6. MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE, UNITA' MINIME DI INTERVENTO.....	17
7. STIMA PER INVESTIMENTI PER OPERE EDILI ED INFRASTRUTTURALI.....	18
8. COMPUTO DI MASSIMA DEI CONTRIBUTI DA VERSARE AL COMUNE.....	20
9. VERIFICHE AI SENSI DELL'ART. 29 NTA DELLA VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL P.T.P.	21
ALLEGATI.....	24
1. VISURE CATASTALI.....	25
2. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	28
3. PARERE DELL'AUTORITA' IDRAULICA REGIONALE	31
4. PARERE IN MERITO ALLA COMPATIBILITA' E L'AMMISSIBILITA' IGIENICO SANITARIA DEL PUD	34
5. TABELLA VERIFICA CONFORMITA' AL PRGC VIGENTE	35
6. TABELLA VERIFICA CONFORMITA' ALLA VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL PTP38	
7. TABELLE DI CALCOLO SU AI SENSI DELLA VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL PTP44	
8. SCHEMA LOTTI ESECUZIONE.....	47

ALLEGATI

1. Visure catastali;
2. Certificati di destinazione urbanistica;
3. Pareri dell’Autorità Idraulica Regionale;
4. Parere in merito alla compatibilità e l’ammissibilità igienico sanitaria del PUD;
5. Tabella verifica conformità al PRGC vigente;
6. Tabella verifica conformità alla variante di adeguamento al PTP;
7. Tabelle calcolo SU ai sensi della Variante di adeguamento al PTP;
8. Unità minime di intervento e tempi di attuazione;
9. Documentazione fotografica sulla tipologia edilizia del Quartiere Dora (vedi relazione marzo 2007);
10. Estratto PTP, Assetto generale (vedi relazione marzo 2007);
11. Estratto cartografia ambiti in edificabili per esondazione (vedi relazione marzo 2007);
12. Estratto Piano di Protezione Civile (vedi relazione marzo 2007);

1. VISURE CATASTALI

Dati della richiesta		Comune di AOSTA (Codice: A326)																															
Catasto Terreni		Provincia di AOSTA																															
Immobile		Foglio: 58 Particella: 486																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">DATI IDENTIFICATIVI</th> <th colspan="2">DATI CLASSAMENTO</th> <th colspan="2">DATI DERIVANTI DA</th> </tr> <tr> <th>N.</th> <th>Foglio</th> <th>Particella</th> <th>Sub</th> <th>Porz</th> <th>Qualità Classe</th> <th>Superficie(m²)</th> <th>ha are ca</th> <th>Deluz</th> <th>Reddito</th> <th>Agario</th> <th>DIRITTI E ONERI REALI</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>58</td> <td>486</td> <td></td> <td></td> <td>PRATO IRRIG</td> <td>3</td> <td>13 96</td> <td></td> <td>Dominicale Euro 7,57</td> <td>Agario Euro 5,77</td> <td>FRAZIONAMENTO del 18/02/2004 n. 165318 - 1/2003 in atti dal 18/02/2004 (protocollo n. A00165318)</td> </tr> </tbody> </table>				DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA		N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	ha are ca	Deluz	Reddito	Agario	DIRITTI E ONERI REALI	1	58	486			PRATO IRRIG	3	13 96		Dominicale Euro 7,57	Agario Euro 5,77	FRAZIONAMENTO del 18/02/2004 n. 165318 - 1/2003 in atti dal 18/02/2004 (protocollo n. A00165318)
DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA																													
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	ha are ca	Deluz	Reddito	Agario	DIRITTI E ONERI REALI																						
1	58	486			PRATO IRRIG	3	13 96		Dominicale Euro 7,57	Agario Euro 5,77	FRAZIONAMENTO del 18/02/2004 n. 165318 - 1/2003 in atti dal 18/02/2004 (protocollo n. A00165318)																						
INTESTATO N. 1 STRUTTURA VALLE D AOSTA-VALLEE D AOSTE STRUTTURE S.R.L. con sede in SAINT CHRISTOPHE CODICE FISCALE: 03609180488 DIRITTI E ONERI REALI: (1) Proprietà per 1/1																																	
Dati della richiesta		Comune di AOSTA (Codice: A326)																															
Catasto Terreni		Provincia di AOSTA																															
Immobile		Foglio: 58 Particella: 486																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">DATI IDENTIFICATIVI</th> <th colspan="2">DATI CLASSAMENTO</th> <th colspan="2">DATI DERIVANTI DA</th> </tr> <tr> <th>N.</th> <th>Foglio</th> <th>Particella</th> <th>Sub</th> <th>Porz</th> <th>Qualità Classe</th> <th>Superficie(m²)</th> <th>ha are ca</th> <th>Deluz</th> <th>Reddito</th> <th>Agario</th> <th>DIRITTI E ONERI REALI</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>58</td> <td>486</td> <td></td> <td></td> <td>PRATO IRRIG</td> <td>3</td> <td>13 96</td> <td></td> <td>Dominicale Euro 7,57</td> <td>Agario Euro 5,77</td> <td>FRAZIONAMENTO del 18/02/2004 n. 165318 - 1/2003 in atti dal 18/02/2004 (protocollo n. A00165318)</td> </tr> </tbody> </table>				DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA		N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	ha are ca	Deluz	Reddito	Agario	DIRITTI E ONERI REALI	1	58	486			PRATO IRRIG	3	13 96		Dominicale Euro 7,57	Agario Euro 5,77	FRAZIONAMENTO del 18/02/2004 n. 165318 - 1/2003 in atti dal 18/02/2004 (protocollo n. A00165318)
DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA																													
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	ha are ca	Deluz	Reddito	Agario	DIRITTI E ONERI REALI																						
1	58	486			PRATO IRRIG	3	13 96		Dominicale Euro 7,57	Agario Euro 5,77	FRAZIONAMENTO del 18/02/2004 n. 165318 - 1/2003 in atti dal 18/02/2004 (protocollo n. A00165318)																						
INTESTATI N. 1 FIORIO TRONO Pietro nato a AOSTA il 08/06/1943 CODICE FISCALE: PRTTR43H08A326G DIRITTI E ONERI REALI: (1) Proprietà per 1/2 N. 2 TORRIONE Anna Maria nata a AOSTA il 20/04/1939 CODICE FISCALE: TRRNMR39D60A326L Comproprietario N. 3 TORRIONE Gianni nato a AOSTA il 13/02/1933 CODICE FISCALE: TRRGNN33B13A326Q Comproprietario DATI DERIVANTI DA DENUNZIA INH PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 31/08/2005 n. 278 - 1/2006 in atti dal 17/01/2006 (protocollo n. A00001937) Registrazione: UR Sede: AOSTA Volume: 950 n. 84 del 02/01/2006																																	

Dati della richiesta Comune di AOSTA (Codice: A326)

Provincia di AOSTA

Catasto Terreni Foglio: 58 Particella: 460

Immobile

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) In are ca	Deduz	Reddito	DIRITTI E ONERI REALI	
1	58	460			PRATIO IRRIG 3	19 05		Dominicale Euro 10,33 L. 20,003	Agario Euro 7,87 L. 15,240	FRAZIONAMENTO del 07/04/2000 n. 637 /1/2000 in atti dal 07/04/2000 (protocollo n. 16904)

INTESTATI

N.	TRAPPANI Isabella nata a VERCELLI il 03/06/1937	TRAPPANI Maria Grazia nata a MANTOVA il 19/04/1941	TRAPPANI Roberto nato a AOSTA il 30/04/1945
1	IRPISL37H431750N	TRPMGR41D29E8970	TRPRRT45D30A326X
2			
3			

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/10/2005 n. 3692 /1/2006 in atti dal 10/07/2006 (protocollo n. A00963717) Registrazione: UR Sede: AOSTA Volume: 954 n. 62 del 05/06/2006

Dati della richiesta Comune di AOSTA (Codice: A326)

Provincia di AOSTA

Catasto Terreni Foglio: 58 Particella: 51

Immobile

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) In are ca	Deduz	Reddito	DIRITTI E ONERI REALI	
1	58	51			PRATIO IRRIG 3	30 88		Dominicale Euro 16,75 L. 32,424	Agario Euro 12,76 L. 24,704	Impianto meccanografico del 01/12/1977

INTESTATO

N.	FEJL TRE SRL con sede in QUART
1	IRPISL37H431750N

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/10/2005 n. 3692 /1/2006 in atti dal 10/07/2006 (protocollo n. A00963717) Registrazione: UR Sede: AOSTA n. 2292 del 25/11/1983

Dati della richiesta

Comune di AOSTA (Codice: A326)

Provincia di AOSTA

Catasto Terreni

Foglio: 58 Particella: 61

Immobile

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA								
N.	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	ha are ca	Deduz	Reddito	Dominicale	Agrario	Impianto meccanografico del		
1	58	61			PRATO IRRIG	3	25 73			Euro 13,95	Euro 10,63	L. 27/017	L. 20,584	Impianto meccanografico del 01/12/1977

INTERESTATI

N.	TESTAMENTO	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BOVET Elsa nata a AOSTA il 03/10/1930		BVLS30R43A3261	(1) Proprietà per I/3
2	REAL Adelle nata a AOSTA il 09/08/1954		RLERT154M49A336G	(1) Proprietà per I/3
3	REAL Daniele nata a AOSTA il 03/04/1958		REEDL180D43A336F	(1) Proprietà per I/3

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 08/02/2005 n. 11001 / 2005 in atti dal 01/09/2005 (protocollo n. A09074513) Registrazione: UR Sede: AOSTA n. 47 del 24/08/2005

2. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

	EDILIZIA, URBANISTICA, ESPROPRI		BATIMENT, URBANISME, EXPROPRIATIONS
	CITTA' DI AOSTA Piazza Chanoux 1 11100 Aosta Tel. 0165-300480 Fax: 0165-31913		VILLE D'AOSTE 1, Place Chanoux 11100 Aoste Tel: 0165-300480 Fax: 0165-31913
Tit. 6 Cl. 1 Prot. 91/ 21532 Rif. prec. n. 91/ 20196 GF.			Aosta, li 5 giugno 2008

Vista la domanda presentata dal sig. VERTA Andre' Ciriaco in data 27.05.2008, al fine di ottenere una dichiarazione comprovante le prescrizioni urbanistiche alla data del 27.05.2008 relativamente agli immobili di cui al fg. 58 nn. 460, 488, 486, 51;

Visti gli atti del Piano Regolatore Generale comunale vigente;

Vista la Variante sostanziale al Piano Regolatore Generale Comunale adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 142 del 11.12.2007;

Vista la Modifica al Piano Regolatore Generale Comunale approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 18.03.2005;

Vista la deliberazione di Giunta Regionale n. 186 del 23.01.1997 che ha approvato gli ambiti inedificabili relativi alle aree boscate;

Vista la deliberazione di Giunta Regionale n. 1791 del 20 maggio 2002 che ha approvato con modificazioni la cartografia degli ambiti inedificabili riferita ai terreni sedi di frane, a rischio di inondazioni, di valanghe o slavine ai sensi degli artt. 35, 36 e 37 della L.R. 6 aprile 1998 n. 11 e successivi decreti attuativi;

Vista la deliberazione di Giunta Regionale n. 2503 del 08 agosto 2005 che ha approvato con modificazioni, ai sensi dell'art. 38, comma 2 della L.R. 11/98, una variante della cartografia degli ambiti inedificabili relativa alla delimitazione dei terreni sedi di frane e dei terreni a rischio di inondazione, adottata con provvedimento di Consiglio Comunale n. 33 del 18.03.2005;

Vista la legge regionale n. 11 del 6 aprile 1998;

Sentito in merito l'Area n. 7 - Sezione Urbanistica comunale;

SI DICHIARA

i sensi dell'art. 30 del DPR n. 380 del 06.06.2001

Ai sensi del Piano Regolatore Generale comunale vigente alla data del 27.05.2008

- L'immobile di cui al fg. 58 n. 460 risultava compreso per una porzione di circa mq 1441 in zona denominata ZTD4 "Zona di trasformazione urbana" attuabile mediante Piano Urbanistico di Dettaglio esteso ad almeno i $\frac{3}{4}$ del valore catastale dell'area con indice di densità fondiaria pari a 0,85 mq/mq, all'interno dell'area della trasformazione urbana "AT1 Dora-Borgnalle", per una porzione di circa mq 441 in area destinata alla mobilità per spazi per la circolazione e per la restante parte in area destinata alla mobilità per strade di nuovo impianto;
- L'immobile di cui al fg. 58 n. 488 risultava compreso per una porzione di circa mq 2106 in zona denominata ZTD4 "Zona di trasformazione urbana" attuabile mediante Piano Urbanistico di Dettaglio esteso ad almeno i $\frac{3}{4}$ del valore catastale dell'area con indice di densità fondiaria pari a 0,85 mq/mq, all'interno dell'area della trasformazione urbana "AT1 Dora-Borgnalle", per la restante parte in zona denominata V3 vincolata ad area verde attrezzata, assoggettata alle norme di cui all'Accordo di Programma tra Regione Autonoma Valle d'Aosta e Comune di Aosta per la ristrutturazione urbanistica e la riconversione produttiva dell'Area Cogne;
- L'immobile di cui al fg. 58 n. 486, per una porzione di circa mq 1109, risultava compreso in zona denominata ZTD4 "Zona di trasformazione urbana" attuabile mediante Piano Urbanistico di Dettaglio esteso ad almeno i $\frac{3}{4}$ del valore catastale dell'area, con indice di densità fondiaria pari a 0,85 mq/mq, all'interno dell'area della trasformazione urbana "AT1 Dora-Borgnalle", per la restante parte ubicato in zona denominata V3 vincolata ad area verde attrezzata, assoggettata alle norme di cui all'Accordo di Programma tra Regione Autonoma Valle d'Aosta e Comune di Aosta per la ristrutturazione urbanistica e la riconversione produttiva dell'Area Cogne;
- L'immobile di cui al fg. 58 n. 51 risultava compreso per una porzione di circa mq 2651 in zona denominata ZTD4 "Zona di trasformazione urbana" attuabile mediante Piano Urbanistico di Dettaglio esteso ad almeno i $\frac{3}{4}$ del valore catastale dell'area con indice di densità fondiaria pari a 0,85 mq/mq, all'interno dell'area della trasformazione urbana "AT1 Dora-Borgnalle", per la restante parte in area destinata alla mobilità, spazi per la circolazione

Ai sensi della Variante sostanziale al Piano Regolatore Generale comunale citata in premessa, alla data del 27.05.2008

- L'immobile di cui al fg. 58 n. 460 risultava compreso per una porzione di circa mq 1483 nella sottozona denominata Ca 08 "Sottozona di trasformazione urbana" attuabile mediante Piano Urbanistico di Dettaglio esteso ad almeno i $\frac{2}{3}$ del valore catastale dell'area con indice di densità fondiaria pari a 0,71 mq/mq, all'interno dell'area della trasformazione urbana "AT1 Dora-Borgnalle", per la restante parte nella sottozona Fa 15 per impianti e attrezzature di interesse generale di rilevanza regionale;
- L'immobile di cui al fg. 58 n. 488 risultava compreso nella sottozona denominata Ca 08 "Sottozona di trasformazione urbana" attuabile mediante Piano Urbanistico di Dettaglio esteso ad almeno i $\frac{2}{3}$ del valore catastale dell'area con indice di densità fondiaria pari a 0,71 mq/mq, all'interno dell'area della trasformazione urbana "AT1 Dora-Borgnalle";

- L'immobile di cui al fg. 58 n. 486 risultava compreso nella sottozona denominata Ca 08 "Sottozona di trasformazione urbana" attuabile mediante Piano Urbanistico di Dettaglio esteso ad almeno i 2/3 del valore catastale dell'area con indice di densità fondiaria pari a 0,71 mq/mq, all'interno dell'area della trasformazione urbana "ATI Dora-Borgnalle";
 - L'immobile di cui al fg. 58 n. 51 risultava compreso per una porzione di circa mq 2651 nella sottozona denominata Ca 08 "Sottozona di trasformazione urbana" attuabile mediante Piano Urbanistico di Dettaglio esteso ad almeno i 2/3 del valore catastale dell'area con indice di densità fondiaria pari a 0,71 mq/mq, all'interno dell'area della trasformazione urbana "ATI Dora-Borgnalle", per la restante parte nella sottozona Fa 15 per impianti e attrezzature di interesse generale di rilevanza regionale;
- Ai sensi della legislazione vigente è obbligatoria l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'articolo 20 della legge regionale nr. 11 del 06.04.1998.

Si dichiara inoltre che le aree di cui fg. 58 nn. 460, 488, 486, 51 risultavano comprese nella Fascia C di cui all'articolo 36 della legge regionale 11/98.

Si rilascia in carta resa legale.



L. Dirigente Area n. 7
- BENZONI arch. Graziella -

3. PARERE DELL'AUTORITA' IDRAULICA REGIONALE



Région Autonome Vallée d'Aoste
Regione Autonoma Valle d'Aosta

2, Rue Prontis - 11100 Aoste
Tel. 0165 272817
Tel. 0165 272787 Fax 0165 272646
e-mail: d-terranis@regione.aosta.it

Assessorat du territoire, de l'environnement et des
ouvrages publics
Assessorato territorio, ambiente
e opere pubbliche

Département du territoire, de l'environnement et des
ressources hydriques
Service de la gestion des ressources et du domaine
hydrique
Dipartimento territorio ambiente e risorse idriche
Servizio gestione risorse e demanio idrico

Prot. n. 59/2008

Numero pratica registro interno: 59/2008

Ns./Rif. Prot. n. 2118/DTA
Del 29.01.2008



All'Arch. PASCALE Véronique
C.so Battaglione, 53
11100 AOSTA

e, p.c.: Al Sindaco del
Comune di
11100 AOSTA

Aosta
Aoste,

**OGGETTO: Realizzazione di un complesso residenziale e di una palazzina a
destinazione uffici, situato nel quartiere Dora, nel Comune di Aosta.
Parere idraulico.**

Con riferimento alla vostra spettabile nota del 24.01.2008, ns. rif. Prot. n.
2118/DTA del 29.01.2008;

esaminati gli elaborati progettuali trasmessi in allegato a firma dell'Arch.
PASCALE Véronique;

considerato che il Comune di Aosta è dotato della cartografia dei terreni a
rischio di inondazione di cui all'art. 36 della l.r. n. 11/1998, approvata con la deliberazione
della Giunta regionale n. 1791 del 20.05.2002, e successivamente modificata con la
deliberazione della Giunta regionale n. 2503 del 08.08.2005;

considerato che i fabbricati sono situati nella fascia C della predetta
cartografia;

considerato che gli interventi previsti in progetto da realizzarsi nella fascia C
dei terreni a rischio di inondazione sono compatibili con il livello di rischio idraulico presente
in loco;

J.

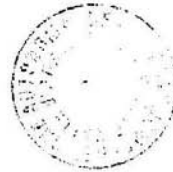


il sottoscritto Capo del Servizio gestione risorse e demanio idrico, in qualità di Autorità idraulica competente, esprime parere idraulico favorevole alla proposta di PUD per la realizzazione di un complesso residenziale e di una palazzina a destinazione uffici, nel Comune di Aosta, alle seguenti condizioni:

- che l'accesso all'autorimessa interrata disposta su tre piani venga protetto mediante la realizzazione di una rampa a schiena d'asino con altezza non inferiore a 1,5 metri (come indicato nella relazione geologica);
- che le luci di areazione dei locali interrati siano posizionate ad una quota rialzata di 1,5 metri dal piano campagna;
- che ai piani interrati vengano installate delle pompe di aggottamento per l'eventuale allontanamento delle acque nei piani interrati in caso allagamento.

Si comunica che la predetta autorizzazione ha validità 36 mesi dalla data del protocollo della presente nota; qualora l'intervento non venisse intrapreso nel suddetto periodo dovrà essere presentata apposita istanza di rinnovo.

Rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti in merito alla presente autorizzazione si porgono distinti saluti.



Il Capo Servizio
(Dott. Ing. Roberto MADDALENA)

MR/



Région Autonome Vallée d'Aoste
Regione Autonoma Valle d'Aosta

2, Rue Promis - 11100 Aoste
Tél. 0165 273111
Tél. 0165 272787 Télécopie 0165 272646
e.mail: d-terramb@regione.vda.it

Assessorat du territoire, de l'environnement et des
ouvrages publics
Assessorato territorio, ambiente
e opere pubbliche

Département du territoire, de l'environnement et des
ressources hydriques
Service de la gestion des ressources et du domaine hydraulique
Dipartimento territorio ambiente e risorse idriche
Servizio gestione risorse e demanio idrico

Prot. n. 8413 /DTA

Numero pratica registro interno: 59/2008



All'Arch. PASCALE Véronique
C.so Battaglione, 53
11100 AOSTA (AO)

e, p.c.: Al Sindaco del
Comune di
11100 AOSTA (AO)

Aosta 21 MAR 2008
Aoste,

OGGETTO: Realizzazione di un complesso residenziale e di una palazzina a destinazione uffici, situato nel quartiere Dora, nel Comune di Aosta. Autorizzazione ai fini idraulici ai sensi del R.D. 523/1904.

Con riferimento alla precedente autorizzazione Prot. n. 2484/DTA del 05.02.2008 e all'ulteriore richiesta di chiarimenti, inoltrata con nota in data 25.02.2008, lo scrivente Servizio ritiene che idonee condizioni di sicurezza dell'edificio vengano conseguite con **entrambe** le soluzioni proposte e più precisamente:

- posizionamento di una barriera disposta lungo il perimetro della proprietà;
- rialzamento delle luci di acrazione dei locali interratai e realizzazione di un dosso in corrispondenza dell'autorimessa interrata.

A disposizione per ulteriori chiarimenti si porgono:

Distinti saluti.



IL CAPO SERVIZIO
(Dott. Ing. Roberto MADDALENA)

Roberto Maddalena

GL/

R:\Common\PROTOCOLLO ROCCO\Servizio gestione risorse e demanio idrico\59apascale.doc

**4. PARERE IN MERITO ALLA
COMPATIBILITA' E
L'AMMISSIBILITA' IGIENICO
SANITARIA DEL PUD**



AZIENDA USL
VALLE D'AOSTA

UNITÉ SANITAIRE LOCALIT
VALLÉE D'AOSTE

Codice Regione 020 – Codice U.S.L. 101
DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE

Servizio di Prevenzione e Sicurezza degli
Ambienti di Lavoro
Corso Saint Martin de Corléans 250
11100 – Aosta
tel. 0165-546066
fax 0165-546047
e-mail: serviziolavoro@asl.aosta.com

Aosta, li 11/02/2008

Spett.le
A+ Studio di Architettura
c.a. Véronique PASCALE
c.so Battaglione Aosta, 53
11100 – AOSTA

Prot. n. : 11635

Oggetto: richiesta di parere preventivo.-

In relazione alla Vs richiesta pervenuta a questo Dipartimento in data 6 febbraio 2008 e a seguito dell'analisi della documentazione prodotta si ritiene che nulla osti al rilascio di un parere positivo al progetto presentato sebbene l'area presenti delle caratteristiche oggettive di criticità ambientale dovute alla vicinanza dello stabilimento "Cogne Acciai Speciali S.P.A.". In particolare si concorda con le considerazioni espresse dal Comitato Tecnico Regionale per la Prevenzione Incendi con nota 39844 del 19 novembre 2007.

Si ritiene inoltre che la disposizione nord/sud dei fabbricati renda più esposti gli stessi alle eventuali emissioni provenienti dallo stabilimento.

Distinti saluti.

IL MEDICO DI SANITA'
PUBBLICA DEL COMUNE DI
AOSTA

Dr. Francesco COLASANTI

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO DI
PREVENZIONE E SICUREZZA DEGLI
AMBIENTI DI LAVORO

Ing. Agostino ROFFIN

b) strade di urbanizzazione con sezione: ml. 6.00 di sezione stradale e ml. 1.50 di marciapiede	VERIFICATO	VERIFICATO
Art. 6		
Viene fissata la distanza per interventi edilizi di nuova edificazione in 5 metri dal confine stradale.	VERIFICATO	VERIFICATO
Art. 7		
Comma 1. Viene fissata come distanza minima tra due edifici la semisomma delle altezze.	VERIFICATO	VERIFICATO
Comma 6. In presenza di strumento urbanistico la distanza tra le costruzioni può essere portata a 10 metri all'interno dell'area interessata dallo strumento.	VERIFICATO	VERIFICATO
Art. 25		
Comma 1. Viene individuata l'area di trasformazione AT1 Dora-Borgnalle. Comma 3. Vengono individuate le sub-aree di trasformazione urbana. Comma 5, punto a). La zona ZTD4 viene individuata come sub-area di trasformazione.	L'area in oggetto è la ZTD4 è all'interno dell'area di trasformazione AT1 Dora-Borgnalle.	L'area in oggetto è la ZTD4 è all'interno dell'area di trasformazione AT1 Dora-Borgnalle.
Comma 7. Nelle sub-aree di trasformazione il PRGC si applica mediante strumento urbanistico esecutivo esteso ad almeno una zona ZT o ad una parte che corrisponda ad almeno i tre quarti del valore catastale.	Il presente PUD riguarda l'intera ZTD4.	Il presente PUD riguarda l'intera ZTD4.
Comma 8. Lo strumento attuativo del PRGC deve assicurare: a) cessione gratuita al comune, di superfici in piena terra nella misura di:		
0.35 m ² per ogni m ² di residenza	Cessione nec. = 4198.18*0.35= 1469.36 m ²	Cessione nec. = 1485.98*0.80 = 1188.78 m ²
0.80 m ² per ogni m ² di terziario		

	Totale: $1469.36 + 1188.78 = 2658.15 < 2663.60 \text{ m}^2$ VERIFICATO	
b) limiti di edificabilità: AT1 = $0.85 \text{ m}^2/\text{m}^2$	Sup. mappali residenza = $7.774 \text{ m}^2 * 0,85 =$ $6.607,9 \text{ m}^2$ edificabili > 4198.18 m^2 VERIFICATO	Sup. mappali uffici = $2.106 \text{ m}^2 * 0.85 =$ $1.790,1 \text{ m}^2$ edificabili > 1485.98 m^2 VERIFICATO
c) esatta determinazione, riferita ad ogni unità di intervento, degli oneri urbanizzativi e concessori;	Vedi relazione tecnica	Vedi relazione tecnica
d) le unità minime di intervento;	Vedi relazione tecnica	Vedi relazione tecnica
e) il termine dei lavori;	Vedi relazione tecnica	Vedi relazione tecnica
Comma 9.	VERIFICATO	VERIFICATO

**6. TABELLA VERIFICA
CONFORMITA' ALLA
VARIANTE DI
ADEGUAMENTO AL PTP**

TABELLA verifica conformità alla Variante di adeguamento al PTP		
PRESCRIZIONI	VERIFICHE RESIDENZE	VERIFICHE UFFICI
Art. 6, comma 12		
lettera a) - Aree verdi attrezzate dotate di almeno un albero ad alto fusto ogni 50 metri quadrati, sistemate in appezzamenti di forma regolare ed in condizione di effettiva fruibilità, aventi superficie minima di 100 m ² in piena terra e rispondenti a: - 0.18 m ² ogni m ² SUR.	$0,18 * 3296.84 =$ 593.43 m ²	$0,18 * 1316.62 =$ 236.99 m ²
	Totale: $593.43 + 236.99 = 830.42 < 1633.50 \text{ m}^2$ VERIFICATO	
lettera b) - Strade di urbanizzazione ml. 6.00 di sezione stradale e ml. 1.50 di marciapiede;	VERIFICATO	VERIFICATO
- Pendenza inferiori al 12%, salvo limitati tratti ove sia impraticabile tale valore, raggi di curvatura minima in asse ml. 7.00;	VERIFICATO	VERIFICATO
- Piazzola di innesto nella strada pubblica estesa in piano per almeno ml. 5.00 e visibilità sui due lati;	VERIFICATO	VERIFICATO
- Evacuazione acque...	VERIFICATO Da dettagliare nelle successive fasi di progettazione	VERIFICATO Da dettagliare nelle successive fasi di progettazione

<p>Lettera c)</p> <p>Spazi a parcheggio:</p> <p>Residenza: $1 \text{ m}^2 / 10 \text{ m}^3 + 0.5 \text{ m}^2 \text{ SU} / \text{m}^2 \text{ DU}$ residenza (almeno 1 autorimessa e 1 posto auto per unità residenziale)</p> <p>Uffici: $1 \text{ m}^2 / 10 \text{ m}^3 + 1 \text{ m}^2 \text{ SU} / \text{m}^2 \text{ DU}$ residenza (minimo $\text{m}^2 50$)</p>	<p>$14664.71/10 + 0.5*3296.84 =$</p> <p>$3114.89 \text{ m}^2 < 8375 \text{ m}^2$ VERIFICATO</p>	<p>$4899.24/10 + 1*1316.62 =$</p> <p>$1806.54 \text{ m}^2 < 2859 \text{ m}^2$ VERIFICATO</p>
<p>Art. 6, comma 18</p> <p>Altezza netta interna destinazione abitativa < 2,70 m</p> <p>Altezza netta interna altre destinazioni < 3,00 m</p> <p>Altezza minima > 1,80 m</p>	VERIFICATO	VERIFICATO
<p>Art. 10, comma 1</p> <p>Distanza strade pubbliche: Zona C: 8 mt. da asse</p> <p>Distanza strade vicinali, di urbanizzazione e pedonali: Zona C: 6 mt. da asse</p>	VERIFICATO	VERIFICATO
<p>Art. 10, comma 5</p> <p>Distanza minima dai confini: Zona C: 6 mt</p> <p>Metà dell'altezza massima edificio</p>	VERIFICATO VERIFICATO	VERIFICATO VERIFICATO
<p>Art. 10, comma 6</p> <p>Distanza minima tra 2 edifici: somma delle rispettive distanze dai confini; Distanza tra pareti finestrate > 10 m;</p>	VERIFICATO VERIFICATO	VERIFICATO VERIFICATO
<p>Art. 10, comma 12</p> <p>Costruzioni in aderenza, a condizione di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Coordinamento architettonico; - Visuale libera (secondo il REC); - Tutela della riservatezza 	VERIFICATO VERIFICATO	VERIFICATO VERIFICATO

(secondo il REC).	VERIFICATO	VERIFICATO
Art. 10, comma 13 Gli strumenti urbanistici esecutivi possono ridurre le distanze fatto salvo: <ul style="list-style-type: none"> - 10 m da pareti finestrate; - 5 m dai confini non assoggettati a PUD; 	VERIFICATO VERIFICATO	VERIFICATO VERIFICATO
Art. 10, comma 14 Le prescrizioni relative alle distanze dai confini e tra i fabbricati non si applicano agli interrati.	VERIFICATO	VERIFICATO
Art. 10, comma 27 Lettera a) Metri 80 dal reparto decapaggio all'interno della zona Da1.	VERIFICATO	VERIFICATO
Art. 12, comma 5 Lettera b) ...deve essere attentamente valutata per la fascia C di cui all'art. 36 della L.R. n. 11/98 la realizzazione di interrati e bocche di lupo; Lettera c) Gli elaborati progettuali dovranno essere accompagnati da specifica relazione... e sottoposta all'autorità idraulica competente.	VERIFICATO VERIFICATO	VERIFICATO VERIFICATO
Art. 12, comma 9 Varie indicazioni di carattere geologico e geotecnico.	VERIFICATO Vedi relazione geologica PUD e successive fasi di progettazione	VERIFICATO Vedi relazione geologica PUD e successive fasi di progettazione
Art. 21, comma 7 Nelle zone di trasformazione il PRG è attuato mediante strumento urbanistico esecutivo... esteso ad almeno una sottozona o ad una parte di essa che rappresenti almeno 2/3 del valore complessivo degli immobili interessati in base al reddito catastale.	VERIFICATO	VERIFICATO

Art. 21, comma 8 Lo strumento urbanistico esecutivo deve assicurare:		
a) Cessione gratuita in AT1 di superficie in piena terra nella misura di: <ul style="list-style-type: none"> - 0.42 mq/mq SUR per residenze; - 0.96 mq/mq SUR per terziario. 	$0.42 * 3296,84 =$ 1384.67 m^2	$0.96 * 1316.62 =$ 1263.96 m^2
	Totale: $1384.67 + 1263.96 = 2648.63 < 2663.60 \text{ m}^2$ VERIFICATO	
b) Limiti edificabilità per AT1: <ul style="list-style-type: none"> - $I < 0.71 \text{ mq/mq};$ - $H_{max} < 20 \text{ m};$ - $N \text{ piani} < 6.$ 	$3296,84 \text{ m}^2 <$ $0.71 * 8103.00 =$ 5753.13 m^2 VERIFICATO VERIFICATO VERIFICATO	$1316.62 \text{ m}^2 <$ $0.71 * 2619.00 =$ 1859.49 m^2 VERIFICATO VERIFICATO VERIFICATO
c) Determinazione degli oneri urbanizzativi e concessori riferiti alle unità di intervento.	VERIFICATO Vedi relazione tecnica	VERIFICATO Vedi relazione tecnica
d) L'individuazione delle unità minime di intervento.	VERIFICATO Vedi relazione tecnica	VERIFICATO Vedi relazione tecnica
e) La definizione del termine dei lavori.	VERIFICATO Vedi relazione tecnica	VERIFICATO Vedi relazione tecnica
Art. 21, comma 9 che rimanda all'Art. 19, comma 8 Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: <ul style="list-style-type: none"> - Residenza; - Agenzie, studi professionali. 	VERIFICATO	VERIFICATO

<p>Lettera e) la realizzazione di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche, provenienti dalla copertura degli edifici e dalle superfici impermeabilizzate e sigillate di pertinenza all'edificio, per consentire l'impiego per usi compatibili. A tal fine il volume del serbatoio deve contenere almeno il 10 % dell'apporto di acqua meteorica, convogliabile dalla superficie di raccolta della pioggia (superficie impermeabile).</p>	<p>VERIFICATO</p> <p>Vedi capitolo 9 della presente relazione tecnica</p>
--	---

**7. TABELLE DI CALCOLO SU AI
SENSI DELLA VARIANTE DI
ADEGUAMENTO AL PTP**

<u>EDIFICIO C</u>			<u>EDIFICIO E</u>		
C 01	soggiorno	25,20	E 01	soggiorno	25,24
	camera	15,20		camera	15,20
	camera	9,96		camera	9,96
	disimpegno	1,70		disimpegno	1,70
	bagno	3,14		bagno	3,14
C 02	monolocale	23,76	E 02	monolocale	23,76
	bagno	4,55		bagno	4,55
C 03	soggiorno	23,26	E 03	soggiorno	23,26
	camera	14,00		camera	14,00
	camera	9,16		camera	9,16
	disimpegno	4,00		disimpegno	4,00
	bagno	4,34		bagno	4,34
C 04	soggiorno	25,88	E 04	soggiorno	25,88
	camera	14,05		camera	14,05
	camera	9,29		camera	9,29
	disimpegno	7,40		disimpegno	7,40
	disimpegno	1,71		disimpegno	1,71
	bagno	4,85		bagno	4,85
C 05	soggiorno	25,88	E 05	soggiorno	25,88
	camera	14,05		camera	14,05
	camera	9,29		camera	9,29
	disimpegno	7,40		disimpegno	7,40
	disimpegno	1,71		disimpegno	1,71
	bagno	4,85		bagno	4,85
C 06	soggiorno	32,91	E 06	soggiorno	32,91
	camera	9,55		camera	9,55
	camera	14,83		camera	14,83
	disimpegno	4,94		disimpegno	4,94
	bagno	4,07		bagno	4,07
	bagno	4,07		bagno	4,07
	camera	12,60		camera	12,60

SU totale		
edificio C=	347,60	mq

SU totale		
edificio E=	347,64	mq

SU - residenza (mq)		EDIFICIO D										EDIFICIO E										EDIFICIO G																																																																																																				
D 01	soggiorno camera camera disimpegno bagno monolocale	25,20 15,20 9,96 1,70 3,14 23,76	soggiorno camera camera disimpegno bagno monolocale	25,20 15,20 9,96 1,70 3,14 23,76	soggiorno camera camera disimpegno bagno monolocale	27,91 11,55 15,36 1,70 3,14 28,45	soggiorno cucina bagno disimpegno camera camera	35,09 16,12 4,85 1,71 5,28 14,51 11,38	G 01	monolocale bagno soggiorno camera camera disimpegno camera camera	26,16 4,04 28,94 14,00 10,57 4,39 3,51	G 02	monolocale bagno soggiorno camera camera disimpegno camera camera	26,16 4,04 28,94 14,00 10,57 4,39 3,51	G 03	monolocale bagno soggiorno camera camera disimpegno camera camera	26,16 4,04 28,94 14,00 10,57 4,39 3,51	G 04	monolocale bagno soggiorno camera camera disimpegno camera camera	26,16 4,04 28,94 14,00 10,57 4,39 3,51	G 05	monolocale bagno soggiorno camera camera disimpegno camera camera	26,16 4,04 28,94 14,00 10,57 4,39 3,51	G 06	monolocale bagno soggiorno camera camera disimpegno camera camera	26,16 4,04 28,94 14,00 10,57 4,39 3,51	G 07	monolocale bagno soggiorno camera camera disimpegno camera camera	26,16 4,04 28,94 14,00 10,57 4,39 3,51	G 08	monolocale bagno soggiorno camera camera disimpegno camera camera	26,16 4,04 28,94 14,00 10,57 4,39 3,51	G 09	monolocale bagno soggiorno camera camera disimpegno camera camera	26,16 4,04 28,94 14,00 10,57 4,39 3,51	G 10	monolocale bagno soggiorno camera camera disimpegno camera camera	26,16 4,04 28,94 14,00 10,57 4,39 3,51	G 11	monolocale bagno soggiorno camera camera disimpegno camera camera	26,16 4,04 28,94 14,00 10,57 4,39 3,51	G 12	monolocale bagno soggiorno camera camera disimpegno camera camera	26,16 4,04 28,94 14,00 10,57 4,39 3,51	D 02	bagno	4,55	D 05	bagno	4,55	D 08	monolocale	28,45	D 10	soggiorno cucina bagno disimpegno camera camera	35,09 16,12 4,85 1,71 5,28 14,51 11,38	G 13	soggiorno camera camera disimpegno bagno bagno soggiorno camera camera	11,78 10,39 2,69 4,00 4,07 31,79 12,53 16,29 10,14	G 14	soggiorno camera camera disimpegno bagno bagno soggiorno camera camera	11,78 10,39 2,69 4,00 4,07 31,79 12,53 16,29 10,14	G 15	soggiorno camera camera disimpegno bagno bagno soggiorno camera camera	11,78 10,39 2,69 4,00 4,07 31,79 12,53 16,29 10,14	G 16	soggiorno camera camera disimpegno bagno bagno soggiorno camera camera	11,78 10,39 2,69 4,00 4,07 31,79 12,53 16,29 10,14	G 17	soggiorno camera camera disimpegno bagno bagno soggiorno camera camera	11,78 10,39 2,69 4,00 4,07 31,79 12,53 16,29 10,14	G 18	soggiorno camera camera disimpegno bagno bagno soggiorno camera camera	11,78 10,39 2,69 4,00 4,07 31,79 12,53 16,29 10,14	G 19	soggiorno camera camera disimpegno bagno bagno soggiorno camera camera	11,78 10,39 2,69 4,00 4,07 31,79 12,53 16,29 10,14	G 20	soggiorno camera camera disimpegno bagno bagno soggiorno camera camera	11,78 10,39 2,69 4,00 4,07 31,79 12,53 16,29 10,14	D 03	soggiorno camera camera disimpegno bagno	4,55 23,26 14,00 9,16 4,00 4,21	D 06	soggiorno camera camera disimpegno bagno	4,55 23,26 14,00 9,16 4,00 4,21	F 01	soggiorno camera camera disimpegno bagno monolocale	25,24 15,20 9,96 1,70 3,14 23,75	F 04	soggiorno camera camera disimpegno bagno monolocale	27,91 11,55 15,20 1,70 3,14 28,45	F 07	soggiorno camera camera disimpegno bagno monolocale	35,09 16,12 4,85 1,71 5,28 14,51 11,38	F 10	soggiorno cucina bagno disimpegno camera camera	35,09 16,12 4,85 1,71 5,28 14,51 11,38	F 02	bagno	4,77	F 05	bagno	4,55	F 08	camera camera camera disimpegno monolocale	14,51 11,38 4,07 5,28 28,45	F 11	camera camera bagno disimpegno camera camera	14,51 11,38 4,07 5,28 28,45	F 03	soggiorno camera camera disimpegno bagno	24,89 14,00 10,42 4,13 4,76	F 06	soggiorno camera camera disimpegno bagno	28,19 14,00 9,16 4,00 4,21	F 09	soggiorno cucina bagno disimpegno camera camera	35,09 16,12 4,85 1,71 5,28 14,51 11,38	F 11	soggiorno cucina bagno disimpegno camera camera	35,09 16,12 4,85 1,71 5,28 14,51 11,38
		SU totale edificio D=										SU totale edificio E=										SU totale edificio G=																																																																																																				
		614,52										618,08										1369,00																																																																																																				
		SU TOTALE																																																																																																																								
		3296,84																																																																																																																								

SUA - uffici (mq)	UFFICI					
	1 P	uffici	479,04	PIANO TERZO	ufficio	180,60
		disimpegno	44,62		disimpegno	46,92
	PIANO SECONDO	ufficio	280,76	PIANO QUARTO	ufficio	180,60
		disimpegno	57,16		disimpegno	46,92
	SUA totale edificioD=		1316,62	mq		
	<u>SUR TOTALE</u>				4613,46	

8. SCHEMA LOTTI ESECUZIONE



COMUNE DI AOSTA

Piano urbanistico di dettaglio di iniziativa privata. Area di trasformazione ATI Dora - Borgnalle